



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM

S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L
PUZ proiect nr. : 06/2022

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

04. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
05. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
06. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
07. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
08. Reguli cu privire la echiparea edilitară
09. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

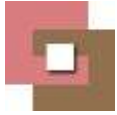
III. Zonificarea funcționala

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

- Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

„ CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII – COMERT”

I. DISPOZITII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) reprezintă ansamblul de reglementări tehnice și juridice care detaliază și aplică prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, stabilind condițiile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor.

Prezentul R.L.U. aferent documentației **P.U.Z. – „Construire clădire cu funcțiuni mixte – locuințe colective și servicii/comert”** stabilește reguli obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în incinta studiată.

Terenul reglementat are suprafața de **3.400 mp (CF 344909 Arad)** și este situat în intravilanul municipiului Arad.

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor(republicata)

-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)

-Codul Civil

- -Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa;

-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Zone Protejate;

-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea IV



– Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;
Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.03 – Domeniu de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul mun. Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, accese, etc. în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuinte colective și funcțiuni complementare

Zona studiată are suprafața de **14 800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord acces Piata.
- bransamente/racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public

Zona studiată (14.800 mp) are rol de fundamentare urbanistică, în timp ce reglementările detaliate se aplică strict incintei.

Incinta studiată are suprafața de **3 400 mp** conform Extras CF 344909 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din funcțiunea curti constructii în locuinte colective si servicii/comert cu functiuni complementare.

Funcțiunea principală solicitată de investior este **zonă locuinte colective , servicii/comert cu functiuni complementare;**

Funcțiunile complementare sunt: servicii/ comert , birouri, drum de incintă, alei carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Art. 04 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

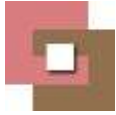
Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât să nu afecteze vecinătățile și să asigure integrarea armonioasă în cadrul construit existent.

Amplasamentul studiat este situat în zona reglementată prin PUZ „Zone Monumente Protejate”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 7 – S.I.R. nr. 56, subzonă istorică de referință cu funcțiune mixtă.

Pe parcela studiată nu sunt identificate imobile clasate ca monumente istorice și nici elemente de patrimoniu construit protejat individual.

Intervențiile propuse vor respecta caracterul zonei construite protejate, regimul de înălțime, aliniamentele, volumetria și relația cu fondul construit existent, conform reglementărilor urbanistice în vigoare și avizelor autorităților competente.

Nu există potențial balnear sau turistic pe amplasament.



Art.05 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 383 din 19.03.2026**, eliberat de Primaria municipiului Arad;

05.1 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul. Amplasamentul nu este expus riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren, etc.).

05.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

În proximitatea amplasamentului, între strada Banatului și terenul studiat, există o stație de distribuție carburanți, care constituie o sursă potențială de risc tehnologic (incendiu, explozie, poluare accidentală).

Prin prezentul PUZ se vor respecta distanțele de siguranță și condițiile impuse prin avizele autorităților competente, astfel încât funcțiunea propusă să nu fie afectată.

05.3- Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona studiată nu sunt propuse construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

În vecinătatea estică a amplasamentului există o stație de distribuție carburanți, care constituie o funcțiune cu potențial risc tehnologic. Prin prezentul regulament se vor respecta distanțele de siguranță și condițiile impuse prin avizele autorităților competente, astfel încât funcțiunea propusă să nu fie afectată.

• Utilizări permise:

- construcții de locuințe colective;
- funcțiuni complementare de servicii și comerț nepoluante;
- lucrări și amenajări pentru echipare tehnico-edilitară;
- amenajări pentru protecția mediului și diminuarea eventualelor riscuri tehnologice.

• Utilizări permise cu condiții:

- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- spații pentru comerț și servicii, cu condiția să nu genereze noxe, zgomot sau trafic excesiv;
- sedii de societăți comerciale și activități de servicii cu caracter nepoluant;
- respectarea distanțelor de protecție față de funcțiunile cu risc tehnologic existente în vecinătate;
- respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea indicilor urbanistici stabiliți prin prezentul regulament:

- **P.O.T. max. = 55%**



- **C.U.T. max. = 3.30**

Pentru funcțiunile complementare se vor respecta prevederile **H.G.R. nr. 525/1996**.

• **Utilizări interzise:**

- activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot;
- activități care implică riscuri tehnologice majore;
- antrepozite, depozite de deșeuri;
- stații de întreținere auto, service-uri, spălătorii auto;
- abatoare sau activități agro-zootehnice;
- amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni în zonele verzi.

05.4 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile existenței posibilității racordării la rețelele edilitare existente sau a realizării acestora anterior sau concomitent cu investiția.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este constructibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare

Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru clădirea propusă - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI, conform legislației în vigoare.

05.5- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă – locuințe colective cu funcțiuni complementare de servicii și comerț – este compatibilă cu caracterul zonei, definit ca zonă cu funcțiuni mixte, conform documentațiilor de urbanism aprobate.



Integrarea în zonă se realizează prin:

- respectarea regimului de înălțime, a aliniilor și a retragerilor față de limitele de proprietate;
- asigurarea unei relații funcționale și volumetrice coerente cu fondul construit existent;
- organizarea separată și eficientă a circulațiilor auto și pietonale;
- asigurarea necesarului de parcaje conform reglementărilor în vigoare;
- amenajarea de spații verzi pentru protecția mediului și creșterea calității locuirii.

Funcțiunile propuse nu generează disfuncționalități majore și nu afectează negativ vecinătățile.

În vecinătatea estică există o stație de distribuție carburanți, care impune respectarea distanțelor de protecție și a condițiilor stabilite prin avizele autorităților competente, fără a afecta compatibilitatea generală a funcțiunilor din zonă.

05.6 - Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața totală a terenului.

Pentru zona reglementată prin prezentul P.U.Z., se stabilesc următoarele valori maxime:

P.O.T. maxim = 55% pentru nivelurile parter și mezanin

P.O.T. maxim = 40% pentru etajele superioare, ca urmare a retragerilor volumetrice.

Valorile propuse asigură o utilizare eficientă a terenului, în concordanță cu caracterul zonei cu funcțiuni mixte, precum și posibilitatea realizării spațiilor verzi și a circulațiilor necesare.

La autorizarea construcțiilor se va urmări încadrarea în valorile maxime admise ale P.O.T., corelate cu indicatorii urbanistici și reglementările prezentului regulament.

05.7 - Lucrări de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică sunt reprezentate de totalitatea intervențiilor necesare realizării infrastructurii tehnico-edilitare și a circulațiilor publice.

Pe terenurile rezervate sau afectate de lucrări de utilitate publică prin documentații de urbanism aprobate nu se vor autoriza construcții care pot împiedica realizarea acestora.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face numai pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

În zona studiată sunt propuse următoarele lucrări de utilitate publică:

- realizarea accesurilor carosabile și pietonale;
- racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- amenajarea circulațiilor și a spațiilor publice adiacente.

Accesul principal la amplasament se realizează din Piața Eroilor, prin racord la rețeaua stradală existentă.

Lucrările de utilitate publică vor fi realizate cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor autorităților competente.



Art. 06. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

06.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform regulamentului general de urbanism HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

06.2 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire colectivă și servicii/comerț este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice, delimitate conform legislației în vigoare.

În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice (întreținere, exploatare);
- rețele tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații.

Deservirea rutieră a amplasamentului se va realiza din **Piața Eroilor**, cu legături secundare din străzile adiacente (str. Sever Secula și str. Berzei), prin intermediul acceselor și circulațiilor propuse în incintă.

Amenajarea acceselor rutiere se va face în conformitate cu normele tehnice în vigoare (C.D. 173/2001, AND 600-2010), precum și cu prevederile O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

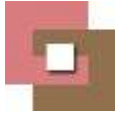
Accesele vor fi dimensionate corespunzător, asigurând fluența circulației și condiții de siguranță pentru trafic auto și pietonal.

• Utilizări permise:

- construcții și amenajări adiacente drumurilor publice, realizate în baza documentațiilor de urbanism aprobate;
- lucrări pentru echipare tehnico-edilitară.

• Utilizări admise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zonele de protecție ale drumurilor, cu respectarea:
 - distanțelor de siguranță;
 - condițiilor tehnice privind accesul și vizibilitatea;
 - asigurării parcajelor și circulațiilor;
- accesurile carosabile și pietonale vor fi realizate și semnalizate conform normativelor în vigoare;



- nu se va afecta fluența și siguranța circulației.

• **Utilizări interzise:**

- construcții sau amenajări care afectează siguranța, fluența sau capacitatea de circulație a drumurilor publice;
- amplasări care generează riscuri de accidente sau obturează vizibilitatea;
- ocuparea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor cu funcțiuni neconforme.

06.3 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

06.4 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome

"Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

Nu este cazul.

06.5 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

06.6 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

06.7 - Amplasarea față de aliniament

Zona edificabilă propusă va respecta următoarele **retrageri față de limitele proprietății:**

- **Est:** 10,00 m
- **Sud:** 9,00m
- **Nord:** 2,50 m
- **Vest:** 5,00 m – 25,70 m

Retragerile subsolului (S1 și S2):

- Nord: 2,50 m
- Est: 1,50 m
- Sud: 5,00 m
- Vest: 5,00 m

Retragerile etajelor 1–6 + Er:

Etajele vor avea POT max. 40 % si se vor incadra in limitele edificabilul pentru parter.

Aceste retrageri asigură:

- integrarea armonioasă a construcției în contextul urban existent;
- respectarea regimului urbanistic al zonei;
- circulații auto și pietonale adecvate;
- iluminarea naturală corespunzătoare pentru locuințe și spații comerciale;
- posibilitatea amenajării parcărilor și spațiilor verzi funcționale în interiorul amplasamentului.



06.8- Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirea propusă va fi amplasată în interiorul parcelei respectând retragerile față de limitele proprietății și regimul de aliniere stabilit prin PUZ:

- **Distribuția construcției în plan** va permite organizarea coerentă a circulațiilor auto și pietonale, a parcărilor subterane și supraterane și a spațiilor verzi;
- **Circulațiile interioare** vor fi dimensionate corespunzător pentru accesul vehiculelor de intervenție și al transportului public de mici dimensiuni, precum și pentru fluxurile pietonale;
- **Parcățile și platformele carosabile** vor fi integrate în interiorul incintei fără a afecta funcțiunile locuințelor sau ale spațiilor comerciale;
- **Zonele verzi și spațiile comune** vor fi amplasate strategic pentru asigurarea iluminării naturale, ventilației și confortului locatarilor;
- **Respectarea distanțelor minime** între construcție și limitele proprietății sau vecinătăți va preveni interferențele cu proprietățile învecinate și va asigura siguranța și funcționalitatea întregii incinte.

Retragerile minime ale zonei edificabile Parter/Etaje fata de limitele de proprietate:

- **Est:** 10,00 m
- **Sud:** 9,00m
- **Nord:** 2,50 m
- **Vest:** 5,00 m – 25,70 m

Prin această organizare, amplasarea clădirii în interiorul parcelei permite **valorificarea optimă a terenului**, respectarea regulilor urbanistice și integrarea armonioasă în contextul urban existent.

Art.07 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

07.1 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute legal constituită.

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface cerințele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse vor intra în domeniul public și vor fi recepționate după realizarea infrastructurii propuse.



Rezolvarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelei ;

07.2 – Accesuri pietonale

Autorizația executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurilor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.8 Reguli cu privire la echiparea edilitara

08.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Racordarea la rețelele edilitare este obligatorie potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

08.2 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

08.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.



Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art.09 - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

09.1 - Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune construirea unei clădiri cu funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii/comerț și funcțiuni complementare.

Parcela studiată este considerată **construibilă**, întrucât:

1. **Accesul la drum public** este asigurat prin Piața Eroilor, respectiv prin rețeaua stradală existentă;
2. **Forma și dimensiunile parcelei** sunt adecvate;
3. **Echiparea tehnico-edilitară** necesară (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică) poate fi realizată integral.

Această parcelare permite realizarea investiției în condiții optime de funcționalitate, accesibilitate și conformitate urbanistică.

09.2 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus este S1+S2+P+MEZANIN+6Et.+Et.r, cu o înălțime maximă de 29.00 m (CTS 110.00 NMN cota maximă 139.00 NMN)

09.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art.10 - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

10.1 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

În incintă, carosabilul va avea lățimea de 5,50 m și va permite realizarea a cca. 26 de parcări supraterane. La subsol sunt prevăzute cca. 170 de locuri de parcare, cu acces din latura sudică (Piața Eroilor), în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 și HCL 187/28.03.2024 privind parcările pentru locuințe colective și comerciale.

Numărul locurilor de parcare pentru clădirea propusă:

- **Locuințe colective:** maxim 96 de apartamente → 144 locuri de parcare + 25% pentru vizitatori → 180 locuri; acestea se vor amplasa în subsol 1 și 2 (cca 170 locuri) și cca. 26 parcări supraterane.
- **Zona comercială:** cca 16 locuri de parcare.

Accesul adiacent benzinăriei din est va deservi exclusiv parcările subterane, fără a constitui un culoar de tranzit între Str. Sever Secula și Piața Eroilor.

Accesurile perimetrare vor deservi traficul pietonal și parcările amenajate cu dale înierbate pentru spațiile de la parter și mezanin, asigurând integrarea circulației cu siguranță și funcționalitate în interiorul amplasamentului.

Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcare astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:





- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.
- e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 17 Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

10.2 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 25,00 % pentru funcțiunea locuire colectivă conform HG 525/1996 anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

10.3 - Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot să fie opace, excepție latura de Est unde gardul poate fi mai mare de protecție din materiale specifice.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

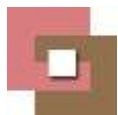
Zone și subzone funcționale

L – funcțiune predominantă: locuire colectivă;

S/C – subzone funcționale: servicii/comerț și funcțiuni complementare;

Subzone principale:

- locuire colectivă și servicii/comerț (subzona predominantă);
- spații verzi plantate;
- căi de comunicație rutieră și pietonală.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona curti constructii	6 320	42.7	4280	28.9
02.	Zona locuinte colective/ servicii	1300	8.8	3340	22.6
03.	Cai de comunicatie	4000	27.0	4000	27.0
04.	Trotuare	880	5.9	880	5.9
05.	Spatii verzi	2300	15.6	2300	15.6
TOTAL GENERAL		14 800	100	14 800	100

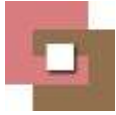
BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3 400 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Curti constructii	2512	73.9	-	-
02.	Societate comerciala, servicii	888	26.1	-	-
03.	Locuinte colective/servicii/comert	-	-	1870	55.0
04.	Carosabil/ pietonal/ parcare/ platforme	-	-	680	20.0
05.	Spatii verzi	-	-	850	25.0
TOTAL :		3400	100	3400	100

Indici urbanistici propusi parter/mezanin

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 55%

Coefficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.9



Indici urbanistici propusi etajele superioare

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim	40%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim	2.4

Indici urbanistici TOTAL propusi:

C.U.T. total maxim = 3,30, rezultat din cumularea suprafețelor desfășurate ale nivelurilor (parter/mezanin și etaje superioare)

H. max : 29.00 m

Regim de înălțime : S1+S2+P+Mezanin+6Et+Er

Spatiu verde min. 25 %

Circulații / platforme 20 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni permise:

- **Funcțiune dominantă:** locuințe colective;
- **Funcțiuni complementare / admise:** servicii, comerț, birouri, platforme carosabile și parcaje, drumuri interioare, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;
- **Funcțiuni permise cu condiții:** mic comerț, cu suprafața unității mai mică de 200 mp.

Funcțiuni interzise:

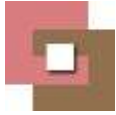
- construcții pentru activități industriale, agro-zootehnice sau de depozitare care generează noxe, fum, miros neadecvat, deșeuri toxice sau poluare;
- comerț și alimentație publică care pot produce disconfort semnificativ;
- parcare autovehiculelor pe spațiile verzi.

Regim de înălțime:

- construcții locuințe colective cu regim maxim: S1 + S2 + P + Mezanin + 6 Etaje + Etaj retras (Er);
- înălțime maximă: 29,00 m (cota CTS 110,00 NMN, cota maximă 139,00 NMN);

Regim de aliniere:

- latura Vest – 5,00 m – 25,70 m
- latura Sud – retragere minim 9.00 m;
- latura Nord – retragere minim 2,50 m;
- latura Est – retragere 10,00 m;
- retragerile subsolurilor (S1 și S2) și etajelor superioare respectă valorile prevăzute în cap.06.7, pentru integrarea volumetrică și respectarea regimului urbanistic;
- excepție: amenajările tehnico-edilitare pot fi amplasate în zonele de retragere, conform proiectului.



Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului:

- P.O.T.: 55% pentru parter și mezanin, 40% pentru etajele superioare;
- C.U.T.: 0,9 pentru parter și mezanin, 2,4 pentru etajele superioare;
- C.U.T. total propus: 3,3.

Parcarea autovehiculelor:

- Locurile de parcare vor fi asigurate integral în interiorul incintei;
- Cca. 26 locuri de parcare supraterane + parcări subterane în S1 și S2 (cca. 170 locuri pentru locuințe colective);
- Locuri pentru vizitatori: 25% din numărul total;
- Parcarea pe spațiile verzi este interzisă;
- Numărul minim de locuri de parcare se respectă conform HCLM 187/28.03.2024.

Plantații și spații verzi:

- Spații verzi amenajate cu arbori de înălțime mică și medie (tuaia, conifere, Forsythia);
- Procent minim de 25% din incintă pentru funcțiunea locuințe colective și servicii/comerț;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza conform HCLM 572/2022 și reglementărilor pentru protecția mediului.

Sistematizarea verticală:

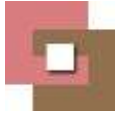
- Nivelarea terenului natural între 109,51 și 109,81 NMN;
- Panta naturală va fi respectată pentru circulații, parcaje și zone verzi;
- Accesul pietonal și auto va fi separat și bine organizat; circulațiile interioare și platformele carosabile vor respecta normele legale și funcționale.

Criterii compoziționale și funcționale:

- Orientarea clădirii va asigura iluminarea naturală și ventilația locuințelor și spațiilor comerciale;
- Fațadele vor fi articulate pentru integrarea armonioasă în contextul urban existent;
- Circulațiile interne și parcările vor respecta reglementările privind siguranța, accesul pentru intervenții PSI și protecția mediului;
- Spațiile verzi și zonele de agrement vor asigura un mediu de calitate pentru locatari și utilizatori.

Indicatori urbanistici generali:

Indicator	Valoare
P.O.T.	55% (parter/mezanin), 40% (etaje superioare)
C.U.T.	0,9 (parter/mezanin), 2,4 (etaje superioare), total 3,3
Regim de înălțime	S1+S2+P+Mezanin+6Et+Er
Spații verzi min.	25%



Indicator	Valoare
Circulații/platforme	20%

ZONA FUNCTIONALA

L - LOCUINTE COLECTIVE

S/C – SERVICII SI COMERT

SUBUNITATI

Cc -CAROSABIL

P1 - PARCARI SUPRATERANE

P2 – PARCARI SUBTERANE – SUBSOL 1 SI 2

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

PG - ZONA PLATFORMA GOSPODAREASCA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC